



Nájemní smlouva  
č. SML/2021/0728/OSM

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, občanský zákoník (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

**Město Šumperk**, se sídlem v Šumperku, nám. Míru 1, PSČ 787 01

IČ: 00303461

DIČ: CZ00303461

Zastoupené Mgr. Tomášem Spurným, starostou

na straně jedné jako pronajímatel

dále jen „pronajímatel“

a

**Petr Kováč**, nar. [redacted] 1969, bytem [redacted] Šumperk, PSČ 787 01

na straně druhé jako nájemce

dále jen „nájemce“

## II. Předmět nájmu

1. Na základě této smlouvy pronajímatel pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory označené jako garáž č. 104, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 2795 v k.ú. Dolní Temenice, orientační označení [redacted] Šumperk o celkové podlahové ploše 22,4 m<sup>2</sup>:

Označení	Popis	Výměra [ m <sup>2</sup> ]
104	Garáž	16,00
	Dílna	6,40

2. Záměr města Šumperk pronajmout výše uvedený předmět nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 27. 9. 2021 do 13. 10. 2021 na základě usnesení rady města č. 3395/21 ze dne 23. 9. 2021.
3. Pronájem výše uvedeného předmětu nájmu byl za podmínek v této smlouvě uvedených schválen usnesením rady města č. 3544/21 ze dne 18. 11. 2021.

## III. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do užívání s účelem využití garáž a dílna.
2. Pronajímatel prohlašuje, že tyto prostory jsou stavebně určeny ke stanovenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že byl s předmětem nájmu seznámen a že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

O předání nebytových prostor bude proveden předávací protokol.

#### IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 12. 2021.
2. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď bude nájemci doručena na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

#### V. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí:
  - nájemné za prostor dílny činí 1 217,- Kč/rok, nájemné je v souladu s ustanovením § 56, písm. a) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění osvobozeno od daně
  - nájemné za prostor garáže činí 3.043,- Kč/rok, výše nájemného je stanovena včetně DPH v platné sazbě
2. Sjednané nájemné je nájemce povinen platit v měsíčních splátkách v celkové výši 355,- Kč/měs., z toho:
  - za prostor dílny ve výši 101,- Kč/měs. Nájemné je osvobozeno od DPH
  - za prostor garáže ve výši 254,- Kč/měs., nájemné je včetně DPH v platné sazběa to vždy nejpozději do 15 dne běžného měsíce na účet pronajímatele č. [REDAKCE] pod stanoveným variabilním symbolem ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považováno datum splatnosti jednotlivých měsíčních splátek.

Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele nebo kdy je hotovost vyplacena pronajímateli ať již nájemcem nebo pověřenou osobou.

3. Takto sjednané nájemné je platné pro rok 2021. Pronajímatel může sjednané nájemné každoročně, počínaje rokem 2022, navýšit o koeficient míry inflace, který bude vyhlášen státními orgány České republiky a to nejdříve počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byl koeficient míry inflace oznámen. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce písemně na novou výši nájemného.

#### VI. Dodávky energií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku následujících energií a služeb za podmínek specifikovaných dále:

Energie / služba	Ano / Ne	Roční záloha/Kč
Dodávky tepla popřípadě TUV	Ano	2.940-
Dodávky pitné vody a odvádění odpadních a dešťových vod	Ne	—
Dodávky elektrické energie pro příp. společné prostory	Ne	—
Úklid společných prostor	Ne	—

2. Takto sjednané zálohy na dodávky energií a služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, je nájemce povinen platit měsíčně ve výši 245,- Kč vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo [REDACTED] pod stanoveným variabilním symbolem ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele nebo kdy je hotovost vyplacena pronajímateli ať již nájemcem nebo pověřenou osobou.

3. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci skutečnou spotřebu dodaných energií a služeb vždy do 30.6. následujícího roku po skončení příslušného kalendářního roku, kterého se vyúčtování týká. Toto ustanovení platí i pro případ ukončení platnosti této smlouvy v průběhu kalendářního roku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit sjednanou výši záloh na dodávky jednotlivých energií a služeb, dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro jejich výši, zejména v případě legislativních změn, změn cen od jednotlivých dodavatelů těchto energií a služeb nebo pokud vznikne nedoplatek při zúčtování záloh za daný rok. Novou výši záloh na dodávky energií a služeb je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně.

#### VII. Prodlení nájmu s úhradou nájmného

1. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájmného za užívání nebytových prostor ve lhůtách splatnosti podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši dle příslušného ustanovení nařízení vlády v platném znění.
2. Je-li nájemce v prodlení s hrazením nájmného za užívání nebytových prostor déle než o 1 měsíc, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět a výpovědní lhůta se pro tento případ sjednává jednoměsíční.

#### VIII. Práva a povinnosti nájemce

- I. Nájemce je povinen:
  - a) udržovat v prostoru předmětu nájmu čistotu a pořádek, provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor, a to na vlastní náklady
  - b) odstranit závady a poškození předmětu nájmu a k němu příslušejících společných prostor, které způsobil on anebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu jeho užívání,
  - d) v rozsahu užívání předmětu nájmu plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu objektu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení
  - e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu způsobilém k užívání v souladu s kolaudačním stavem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce.
  - f) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních garáží nebyli v garážování svých vozidel omezováni a rušeni,
  - g) respektovat zákaz skladování pneumatik, pohonných hmot a jiných hořlavých látek na pronajatém předmětu nájmu,
  - h) dbát, aby při garážování a provozu svého motorového vozidla nezasahoval do práv a

oprávněných zájmů nájemců bytů a neohrožoval dobré mravy v objektu,

2. Nájemce je oprávněn:

- a) předmět nájmu dočasně přenechat do užívání jinému jen s písemným souhlasem pronajímatele,
- b) stavební úpravy a opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele,

#### IX. Zvláštní ujednání

1. Předmět nájmu předá nájemci pronajímatel objektu. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol. Protokol bude obsahovat zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav a zjištěné závady. Pokud nájemce předávací protokol bez vážného důvodu nepodepíše, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Předávací protokol bude sepsán rovněž při zpětném převzetí předmětu nájmu v souvislosti se skončením nájmu.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku, v platném znění.
3. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo doručování korespondence. Neučiní-li tak, platí za den doručení veškeré korespondence den oznámení doručovatele o doručení zásilky nájemci na adresu uvedenou v této smlouvě.

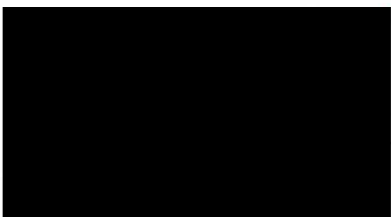
#### XI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájmu nebude pronajímatel požadovat odstranění nájemcem provedených stavebních úprav a ani nájemce nebude oprávněn tyto provedené úpravy odstranit. Nájemce současně prohlašuje, že v případě ukončení nájmu nebude požadovat náhradu finančních prostředků vložených do majetku pronajímatele v souvislosti s provedenými stavebnětechnickými úpravami pronajímaných prostor.
2. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně dalších právních předpisů.
3. Účastníci nájemní smlouvy prohlašují, že smlouva a dodatek neobsahují obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, případně důvěrné informace a souhlasí s jejich zveřejněním v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách, úřední desce apod.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
5. Oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že se seznámili s obsahem této smlouvy, porozuměli mu a bez výhrad s ním souhlasí a dále shodně uvádí, že k uzavření této smlouvy je vedla svobodná a pravá vůle a že ji neuzavřeli v tísní, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrdzují svými podpisy.

6. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dle zákona č. 340/2016 Sb., o registru smluv dnem uveřejnění v registru smluv.

V Šumperku dne 30. 11. 2021

Za pronajímatele:



Mgr Tomáš Spurný, starosta

Nájemce:



Petr Kováč

Vyřizuje: odbor MJP, oddělení správy domovního majetku 